

Grundstückskauf/Miteigentum/Realteilung/Formunwirksamkeit/Heilung

BGH, Urteil vom 3. Juni 2002 – II ZR 4/00 ((OLG Rostock)

BGB § 313 a.F.; BGB § 311 b Abs. 1 n.F.; BGB § 752

Eine der Form der §§ 313 Satz 1 a.F., 311 b Abs. 1 Satz 1 n.F. BGB nicht genügende Vereinbarung zwischen künftigen Miteigentümern über die von - § 752 BGB abweichende – Realteilung eines gemeinschaftlich zu erwerbenden Grundstücks wird durch dessen Auflassung an sie und ihre Grundbucheintragung als Miteigentümer nicht gem. §§ 313 Satz 2 a.F., 311 b Abs. 1 Satz 2 n.F. BGB geheilt.

Problemstellung:

Die Parteien des Verfahrens hatten im Jahre 1991 durch notariellen Vertrag ein größeres Grundstück zu Miteigentum erworben (Kläger 1/5, Beklagter 4/5). Bestandteil des Kaufvertrages war eine Klausel, wonach der Kläger später eine Teilfläche von 6.000 qm als Alleineigentümer erhalten sollte. Er errichtete später auf einer Teilfläche von 4.500 qm ein Haus. Die Teilfläche war katastermäßig abgeschrieben und sollte angeblich nach internen Vereinbarungen dem Kläger gehören. Die Restfläche durfte – entgegen den Erwartungen der Parteien – nicht bebaut werden.

Der Kläger strebte mit der Klage die Übertragung des Miteigentumsanteils des Beklagten für die von ihm bebaute Teilfläche Zug um Zug gegen Übertragung seines Miteigentumsanteils an der Restfläche auf den Beklagten an. Nachdem die Vorinstanzen der Klage stattgegeben hatten, hob der BGH auf die Revision des Beklagten diese Entscheidungen auf und wies die Klage ab.

Zusammenfassung der Entscheidungsgründe:

Der BGH stellt zunächst fest, dass die Klage sich nur auf eine den Formbestimmungen des § 313 BGB a.F. (§ 311 b Abs. 1 BGB n.F.) entsprechende Vereinbarung stützen könnte, weil offensichtlich eine von den gesetzlichen Vorgaben des § 752 BGB (gleichmäßige) Verteilung abweichende Aufteilung bereits durch die nicht gleichmäßige Bebaubarkeit gegeben sei.

Das Gericht verneint auch einen Anspruch des Klägers aus § 667 BGB, da die Vertragsgestaltung und –durchführung keinen Hinweis auf einen nur treuhänderischen Erwerb des Miteigentumsanteils durch den Beklagten enthalte.

Der BGH stellt sodann fest, dass die Aufteilungsklausel im Kaufvertrag, wonach der Kläger eine Teilfläche von 6.000 qm erhalten sollte gem. §§ 313 a.F., 125 BGB formnichtig ist. Zu diesem Ergebnis führe die die Tatsache, dass die Teilfläche nicht hinreichend im Vertrag gekennzeichnet sei, und die offenbar mündlich vereinbarte Lagebezeichnung im Notarvertrag auch nicht „andeutungsweise“ zum Ausdruck gekommen sei. (Verweis auf BGHZ 74, 116; BGHZ 87, 150).

Eine Heilungswirkung für die Teilungsklausel auf Grundlage des § 313 Satz. 2 a.F. BGB durch die Auflassung des Grundstückes und die Eintragung im Grundbuch sieht der BGH nicht. Er nimmt hierzu Bezug auf die bestehende Rechtsprechung, wonach eine – an sich formungültige weil nicht mit beurkundete – Rückübertragungsabrede durch Auflassung und Eintragung des Ersterwerbers Wirksamkeit erlangen kann (Hinweis auf BGHZ 59, 269). Im Unterschied zu dieser Falllage geht der BGH hier aber vom Vorliegen mehrerer aufeinanderfolgender Rechtsgeschäfte aus (Erwerb und nachfolgende Realteilung), wobei die nachfolgenden Rechtsgeschäfte zur Realteilung eigenständig formbedürftig sind. Ihre Formbedürftigkeit beruht also nicht auf der Verbindung zu dem Ersterwerb durch die Parteien, so dass sich die Heilungswirkung durch

Vollzug des ersten Erwerbsgeschäftes auch nicht auf die weiteren Eigentumsübertragungen zwischen den Parteien erstrecken könne.

Kommentar:

Der Argumentation des BGH ist im Prinzip zuzustimmen. Das vom ihm verwendete Abgrenzungskriterium wonach eine selbständigen Formbedürftigkeit des Folgegeschäfts (hier Realteilung) dieses bei Nichtbeachtung der Form unwirksam werden lässt, beruht auf bisheriger Rechtsprechung (BGH NJW 1974,136). Typisch hierfür ist die Abrede mit einem Dritten über die Weiterveräußerung des Grundstückes. Ist diese formnichtig, wird sie i.d.R. nicht durch den Vollzug des „Primärgeschäfts“ geheilt werden können, weil sie in keinem inhaltlichen und sachlichem Zusammenhang mit diesem Geschäft steht und auch der Grundgedanke der Heilungsvorschrift – bereits vollzogene Geschäfte nicht nachträglich an der Form scheitern zu lassen – hier nicht tangiert wird. Auch der getrennte Erwerb von Miteigentumsanteilen (ohne gemeinsamen Auflassungsanspruch) und die Begründung einzelschuldnerischer Haftung der Miterwerber für den Kaufpreis führt – wie im vorliegenden Falle - dazu, dass die Heilungsvorschrift formlose Abreden zwischen den Erwerbern nicht erfasst.

Allerdings kann die Abgrenzung zwischen solchen Folgegeschäften, die mit dem primären Erwerbsgeschäft in einem sachlichen Zusammenhang stehen von solchen, die „für sich“ in Abhängigkeit von der Beachtung der Formvorschriften stehen und fallen schwierig sein. Dies insbesondere dann, wenn die Formnichtigkeit der Nebenabrede den gesamten Vertrag über § 139 BGB in Frage stellt (vgl. BGH NJW 1994, 720). Auch dann, wenn die Parteien des Primärgeschäfts gemeinschaftlich erwerben und haften und auch Parteien des Folgegeschäfts sind – und sei es auch nur auf einer Seite – kann m.E. nicht ohne weiteres ein Zusammenhang verneint werden.

Wenn die Parteien allerdings schon essentielle Voraussetzungen für die Begründung schuldrechtlicher Folgeverpflichtungen verletzt haben, bedarf es solcher Erwägungen eigentlich nicht. Die Verpflichtung zur Übertragung eines Teilgrundstückes erfordert zumindest eine nähere Bestimmung, z.B. durch die Einzeichnung der Teilfläche in einen Plan oder durch Angabe der Abmaße und Grenzen des Teilgrundstückes in dem Vertragstext. Entbehren dieses Vereinbarungen der erforderlichen Konkretisierung kann eine Heilung durch den Vollzug des Erwerbsgeschäftes nicht erfolgen, weil es sich dann nicht um eine Frage der Formnichtigkeit, sondern der (nicht vorgenommenen) Konkretisierung des Vertragsgegenstandes handelt.

Hinzuweisen ist noch auf die Rechtsprechung zum treuhänderischen Erwerb von Miteigentumsanteilen, wonach der Auftrag hierzu nicht beurkundungspflichtig ist (vgl. BGHZ 127, 168). Jedoch muß sich aus den Vereinbarungen bzw. näheren Umständen des Vertrages ergeben, dass ein solcher Auftrag erteilt wurde, was der BGH im vorliegenden Falle ebenfalls verneint hat.

Prof. Dr. Ingo Fritsche, Fachhochschule für Rechtspflege NRW
Erstveröffentlichung: NJ 2002, S. 596